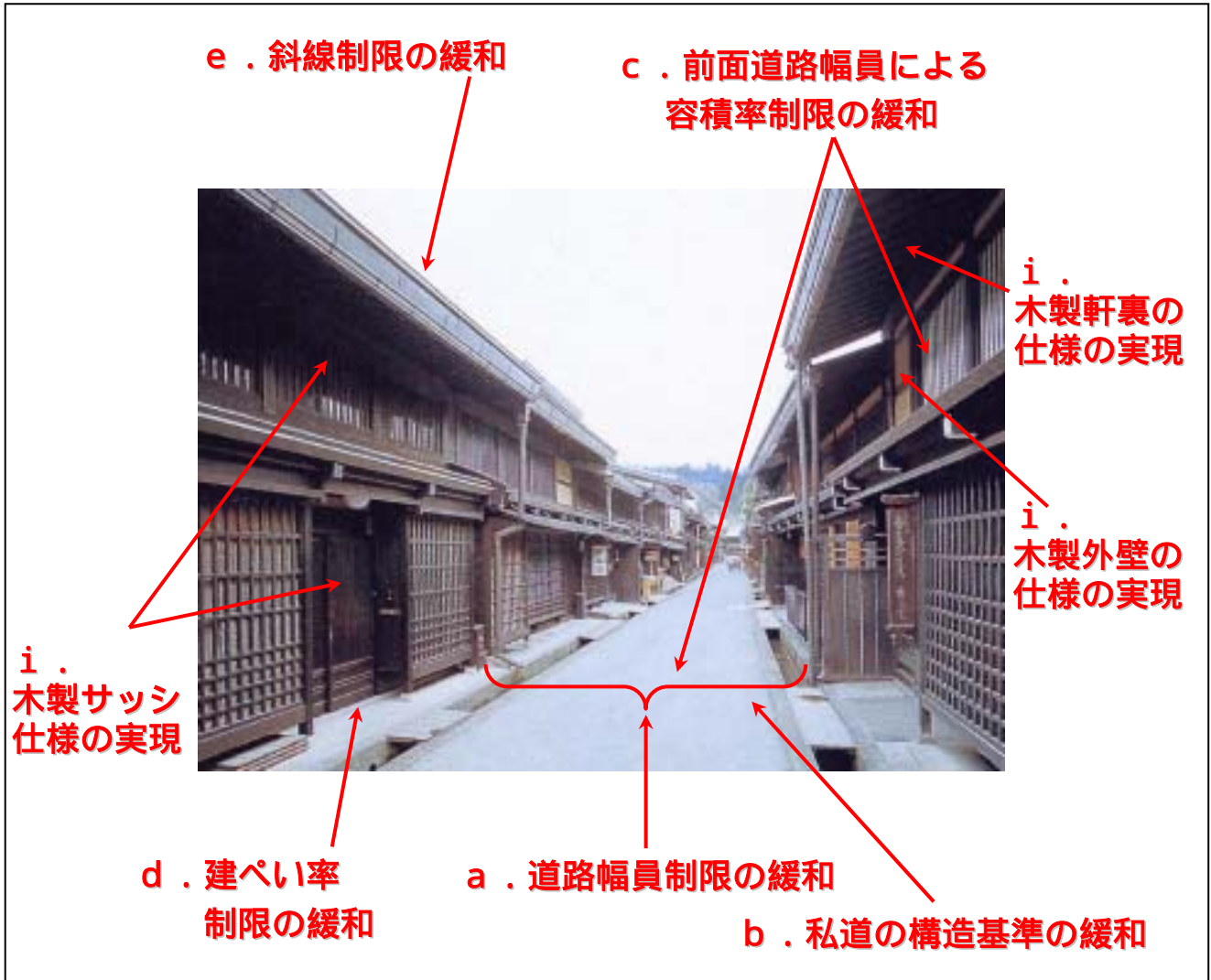


街並み保存のための建築基準法の規制の見直し

街並み保存のための建築基準法の特例措置等の活用イメージ



街並み保存のために活用可能な
建築基準法の特例措置等

	a	b	c	d	e	f	g	h	i
	道路幅員制限	私道の構造基準	前面道路幅員容積率制限	建ぺい率制限	道路斜線制限	隣地斜線制限	北側斜線制限	日影規制	防火制限
連担建築物設計制度（法第86条第2項）									
街並み誘導型地区計画（法第68条の5の4）									
美観地区（法第68条）									
伝統的建造物群保存地区（法第85条の2）									
道路幅員制限の緩和（法第42条第3項）									
私道の構造基準の緩和（施行令第144条の4第2項）									
前面道路幅員による容積率制限の緩和（法第52条第2項）									
用途地域に関する都市計画の変更による建ぺい率の緩和（法第53条第1項）									
壁面線を指定した場合の許可による建ぺい率の緩和（法第53条第4項）									
特定行政庁の指定による道路斜線勾配の緩和（住居系地域）（法第56条第1項、別表第3）									
特定行政庁の指定による隣地斜線勾配等の緩和（住居系地域）（法第56条第1項）									
特定行政庁の指定による隣地高さ制限の適用除外（その他の用途地域）（法第56条第1項）									
日影測定面の変更（法第56条の2、別表第4）									
建築基準法の単体規定に係る性能規定化の活用等									

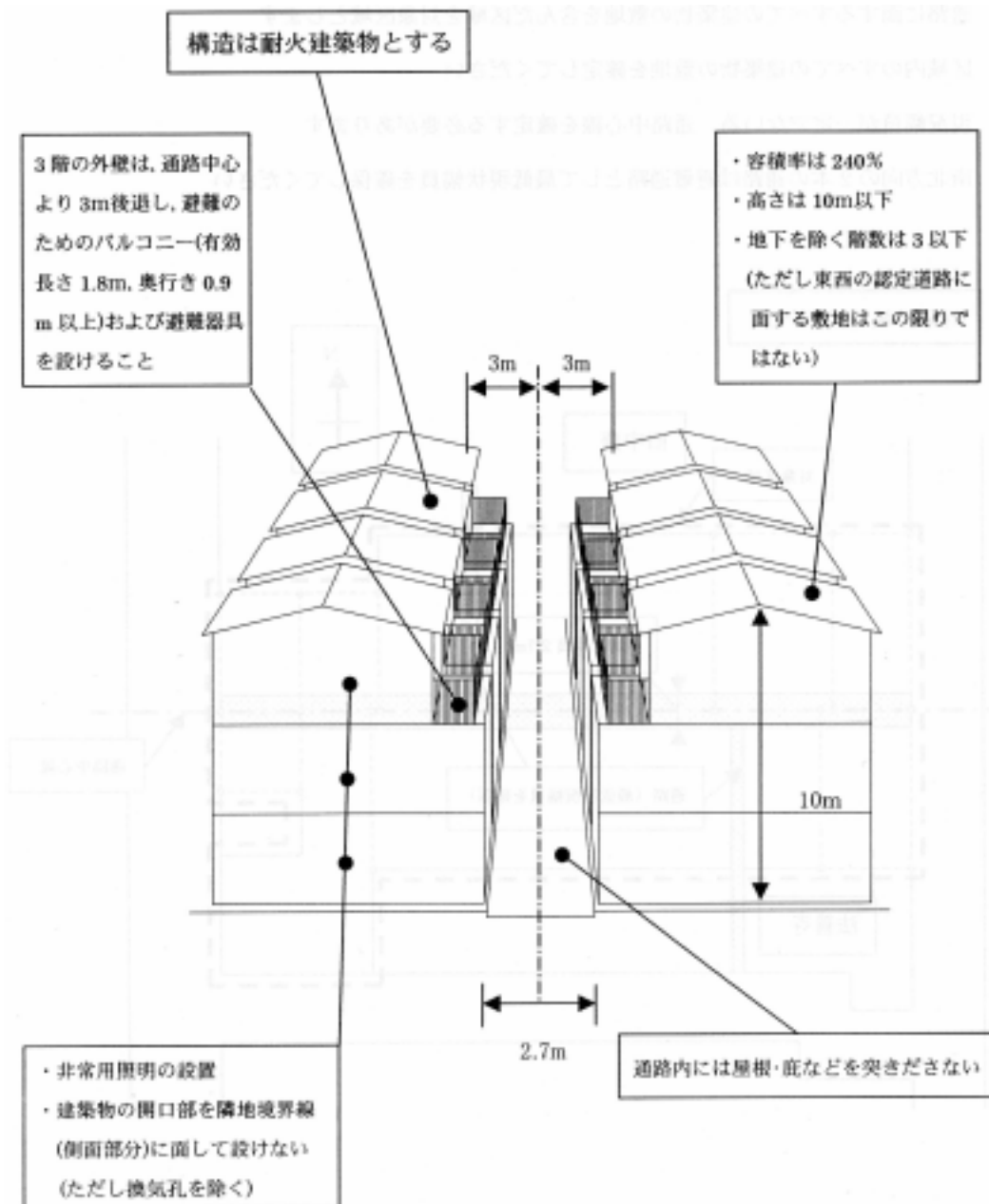
：適用除外 ：緩和・合理化 ：一部合理化 ：強化

1 . 連担建築物設計制度 (法第 8 6 条第 2 項)

既存建築物の存在を前提として、相互に設計調整して建築される建築物について、特定行政庁が認定した場合、同一敷地内にあるものとみなして容積率制限等の規制を適用。

実績 認定累積件数 193件 (平成14年3月末現在)

事例 (大阪市 ; 法善寺横丁における設計基準)



上記の基準以外に建築基準法上の一般的な規定の適用があります

連担建築物設計制度における特例対象規定

建築基準法の条項	規定の内容
第 2 3 条	外壁の構造制限
第 4 3 条	接道義務
第 5 2 条	容積率制限
第 5 2 条の 2	特例容積率適用区域内の容積率の特例
第 5 2 条の 3	特例容積率適用区域内の特例容積率の指定の取消し
第 5 3 条	建ぺい率制限
第 5 4 条	低層住居専用地域内における外壁の後退距離制限
第 5 5 条第 2 項	低層住居専用地域内における高さ制限の特例
第 5 6 条	斜線制限
第 5 6 条の 2	日影規制
第 5 9 条	高度利用地区に関する都市計画による容積率等の制限
第 5 9 条の 2	総合設計制度
第 6 0 条	特定街区に関する都市計画による容積率等の制限
第 6 0 条の 2	都市再生特別地区に関する都市計画による容積率等の制限
第 6 2 条第 2 項	準防火地域内の木造建築物の外壁の構造制限
第 6 4 条	防火・準防火地域内における開口部に関する耐火制限
第 6 8 条の 3	再開発等促進区の区域内の制限の緩和等

2 . 街並み誘導型地区計画（法第 6 8 条の 5 の 4）

地区の特性を踏まえ、地区計画で建築物の高さの最高限度、壁面の位置の制限等を定めた場合、前面道路幅員による容積率制限及び斜線制限を適用除外とする。

実績 3 1 地区 8 0 5 h a （平成 1 4 年 3 月末現在）

代表例

名称	位置	面積	決定告示年月日
野田北部地区	兵庫県神戸市	6.4ha	平成 8 年 11 月 5 日
築地地区	東京都中央区	51.3ha	平成 9 年 6 月 18 日
元町仲通り街並み誘導地区	神奈川県横浜市	3.2ha	平成 11 年 1 月 29 日

3 . 美観地区 (法第 6 8 条)

市街地の美観を維持するため、市町村が定める地域地区。

美観地区内における、美観の保持のために必要な建築物の敷地、構造又は建築設備に関する制限については、建築基準法に基づき地方公共団体の条例で定める。

実績 (平成 1 5 年 4 月現在)

6 都市 (うち建築基準法に基づく条例制定は 3 都市) 2,388ha

代表例

位置	面積	決定告示年月日
京都府京都市	1,934 ha	昭和 47 年 9 月 1 日
岡山県倉敷市	21.0 ha	平成 12 年 3 月 23 日

事例 (倉敷市)

条例に基づく承認の基準として、「伝統的建造物の増築若しくは改築又は修繕、模様替え若しくは色彩の変更でその外観を変更することとなるものについては、それらの行為後の伝統的建造物の位置、規模、形態、意匠又は色彩が当該伝統的建造物群の特性を持続しているものと認められるものであること。」等が定められており、これに基づく具体的な技術的細目も定められている。



(倉敷市美観地区景観条例における技術的細目の例)

区 分	技 術 的 細 目			
	形 式	開 口 部	屋 根	壁
主 屋 (町屋)	① 厨子二階の塗屋造 (古民家型)	一階：倉敷格子 二階：土屏付倉敷窓 入口：大戸	本瓦葺の切妻 屋根、庇付 切妻屋根又は 入母屋屋根	白漆喰塗及び 必要に応じ、 隠板張り又は なまこ瓦張り
	② 厨子二階の塗屋造 (二階倉敷窓型)	一階：倉敷格子、出格子窓 二階：倉敷窓 出入口：大戸		
	③ 厨子二階又は本二 階の塗屋造 (二階虫籠窓型)	一階：倉敷格子、出格子窓 二階：虫籠窓 出入口：大戸、格子戸、 隠板戸		
	④ 厨子二階又は本二 階の塗屋造 (二階出格子窓型)	一階：倉敷格子、出格子窓 二階：出格子窓 出入口：大戸、格子戸、 隠板戸		
	⑤ 厨子二階又は本二 階の塗屋造 (二階連子窓型)	一階：倉敷格子、出格子窓 二階：連子窓 出入口：大戸、格子戸、 隠板戸		
	本二階の土蔵造 (店蔵型)	一階：格子窓 二階：格子窓、土屏付格子窓 出入口：大戸、格子戸、 隠板戸	本瓦葺の切妻 屋根	白又は黒の漆 喰塗及び必要 に応じ、隠板 張り又はなま こ瓦張り
・蔵	土蔵造	窓：奉行窓 出入口：土塗戸	本瓦葺の切妻 屋根	白漆喰塗及び なまこ瓦張り
・塙	板瓦葺の屋根、白漆喰塗及び板張りの壁			



なまこ瓦張り



奉行窓

4 . その他の特例措置等

(1) 道路幅員制限の緩和 (法第 4 2 条第 3 項)

建築基準法上の道路は、幅員が原則として 4 m 以上であることとされているが、土地の状況によりやむを得ない場合は、特定行政庁が建築審査会の同意を得て指定することにより、幅員を 2.7m まで緩和することができる (3 項道路)。

当該制度がより活用しやすくなるよう、第 156 回国会へ提出する「密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律等の一部を改正する法律案」において、3 項道路に接する建築物に係る条例により、その敷地、構造、建築設備又は用途に関して必要な制限の付加することができることとする建築基準法の改正案を盛り込んだところ。

(2) 私道の構造基準の緩和 (施行令第 1 4 4 条の 4 第 2 項)

特定行政庁は、その地方の気候若しくは風土の特殊性又は土地の状況により必要と認める場合においては、条例で、私道の構造基準 (隅切り基準等) を緩和することができる。

(3) 前面道路幅員による容積率制限の緩和 (法第 5 2 条第 2 項)

平成 14 年建築基準法改正により、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、前面道路の幅員のメートルの数値に乗じる数値を 0.6 (住居系用途地域の場合 ; その他の用途地域では 0.8) と指定することができることとしたところ。

当該措置を活用することにより、前面道路幅員による容積率制限を緩和することができる。

(4) 建ぺい率制限の緩和 (法第 5 3 条第 1 項、第 4 項)

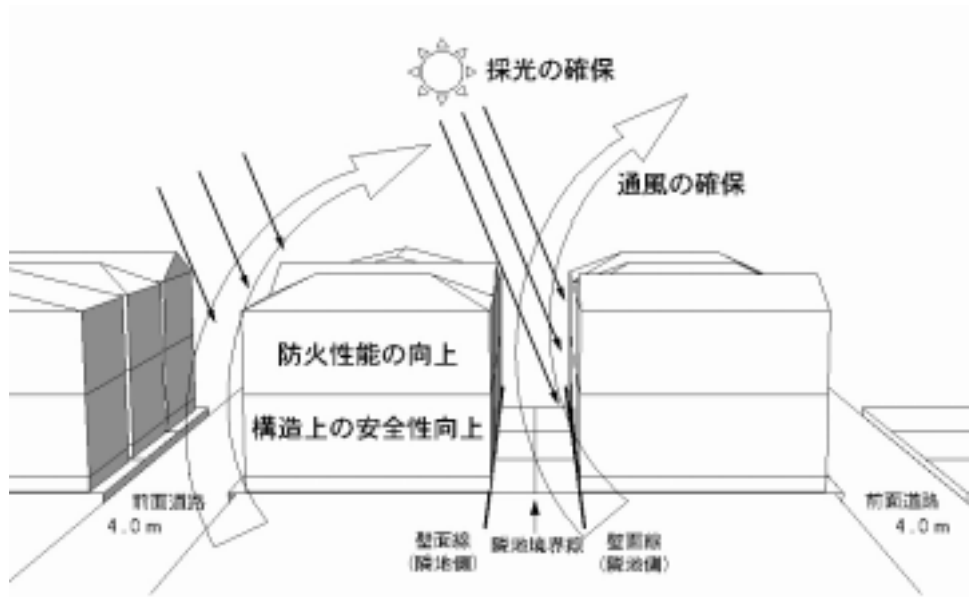
用途地域に関する都市計画の変更による建ぺい率制限の緩和

平成 14 年建築基準法改正により、第一種・第二種・準住居地域及び準工業地域における建ぺい率のメニューとして 80% を追加したところ。

用途地域に関する都市計画の変更して建ぺい率 80% を指定することにより建ぺい率制限を緩和することができる。

壁面線を指定した場合の許可による建ぺい率制限の緩和

隣地側に壁面線の指定等により道路側以外でまとまった空地を確保するとともに、一定の耐火性能を有する建築物のうち、特定行政庁が安全上、防火上及び衛生上支障がないと認めたものについて、許可の範囲内で建ぺい率制限を緩和することができる。(平成 12 年法改正)



(5) 斜線制限の緩和 (法第 5 6 条第 1 項、別表第 3)

平成 14 年建築基準法改正により、第一種・第二種中高層住居専用地域 (容積率 400% 又は 500% の区域に限る)、第一種・第二種・準住居地域において、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、道路高さ制限の勾配を 1.25 から 1.5 へ緩和できることとしたところ。

また、第一種・第二種中高層住居専用地域 (容積率 400% 又は 500% の区域に限る)、第一種・第二種・準住居地域において、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、隣地高さ制限の勾配と立上げ高さを 1.25 かつ 20m から 2.5 かつ 31m へ緩和できることとしたところ。

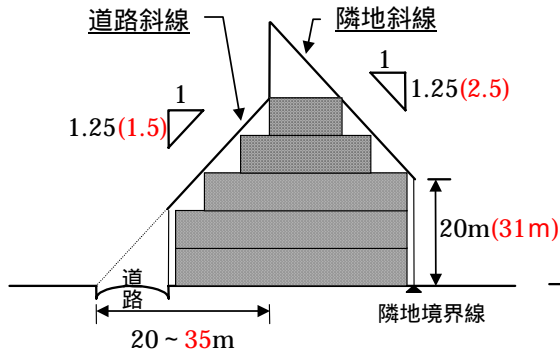
さらに、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域若しくは工業専用地域内において、特定行政庁が、都市計画審議会の議を経て、隣地高さ制限の適用を除外できることとしたところ。

これらの特例措置を活用することにより、道路斜線制限及び隣地斜線制限を緩和することができる。

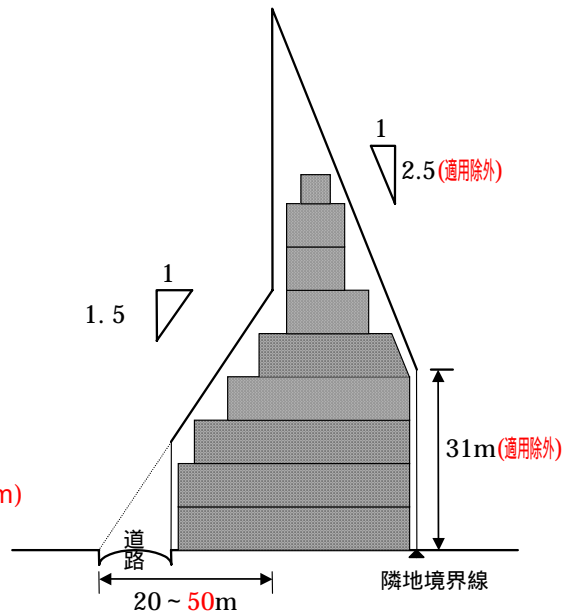
このほか、平成 14 年建築基準法改正により、第一種・第二種中高層住居専用地域、第一種・第二種・準住居地域、近隣商業地域及び準工業地域における日影測定面について、従来の 4 m に加え、6.5 m を追加したところ (法第 5 6 条の 2)。

当該措置を活用することにより、日影規制を緩和することができる。

【住居系用途地域の場合】



【その他の場合】



赤字部分が平成 14 年改正によるもの。

(6) 建築基準法の単体規定に係る性能規定化の活用等

建築基準法の性能規定化を活用することにより、防火性能を確保しつつ、木造のたたずまいを維持できる仕様を用いることが可能となる。

また、準防火地域の指定を受けた地区では、延焼のおそれのある部分の外壁や軒裏を防火構造にするなどの防火措置が必要とされているが、この定型的な規制にかえて、地域状況に応じた条例による規制を導入することにより、歴史的な街並みを保全し、継承することが可能となる。

